

# クロスメゾネット形式住戸における居住実態に関する研究

—武庫川団地を対象として—

大井 理恵

[指導教員：武庫川女子大学教授 三好 庸隆]

キーワード：クロスメゾネット，武庫川団地，居住実態，空間特性

## 1. 研究の概要

### 1-1 研究の背景と目的

公的集合住宅は、1940年代頃から住宅供給を目的とし各地に建設され、現在さまざまな住戸形態の住戸が供給されている。その中で「メゾネット」は、日本において1950年代から民間や公的集合住宅で計画され、集合住宅の住戸形式としては主流ではないものの、現在まで決して少なくない数の住戸が供給されてきた。建物の最上階や一部をメゾネットとする建物はあるが、武庫川団地のクロスメゾネット形式住棟<sup>注1)</sup>のように全戸メゾネット形式をとる建物は珍しい。当住棟設計者である西村氏やUR都市機構の方によると、武庫川団地規模のメゾネット住棟の計画は当団地以降おそらく行われていないという。

武庫川団地管理役の堀内氏によると、武庫川団地では、クロスメゾネット形式住戸は、一般的なフラットな住戸に比べて空家率が高いという問題を抱えているという。しかし、UR団地では全棟（地主の了解が取れない一部の市街地住宅を除く）で耐震診断が行われていて、武庫川団地のクロスメゾネット形式住棟もその基準を満たしているため、今後も住み続けられることが予想される。

そこで本研究では、クロスメゾネット形式住戸の空間特性や団地全体や当形式住戸・住棟での居住実態の把握、リノベーションの検討を研究の目的とし、当形式住棟居住者へのアンケート調査や当形式住棟設計者や団地関係者へのヒアリング調査、短期間の居住体験を実施した。

### 1-2 既往研究と本研究の位置づけ

これまでメゾネットおよびクロスメゾネットに関する既往研究では、公的分譲住宅を調査対象としているものが多く、公的賃貸住宅を対象としている研究は殆どされていない。杉山ら<sup>1)</sup>は、公的分譲団地のクロスメゾネット形式住棟において、居住者へのアンケート調査とヒアリング調査を用いて改修による居住環境の改善を行う上での課題と今後の方向性を提示し、改修内容の検討を行っている。三村ら<sup>2)</sup>は、日本におけるメゾネット型住宅の初期から近年にかけての平面計画の展開、千里ニュータウンの公的分譲団地のメゾネット形式住戸において途中退去を含めた居住者を対象にアンケート調査とヒアリング調査を行い居住史の分析やメゾネット型住宅の計画史的研究を行っている。そのことから本研究は、UR都市機構の賃貸住宅におけるクロスメゾネット形式住戸の居住実態を把握するという点で独自性を持つものである。

### 1-3 調査対象

表1は、調査対象である武庫川団地とクロスメゾネット形式住棟の概要を示したものである。

表1 団地および住棟の概要

◆武庫川団地		◆クロスメゾネット形式住棟	
所在地	兵庫県西宮市高須町	総戸数	896戸
敷地面積	46ha	住棟数	2棟
建設開始年	1975年	高さ	15階
管理開始年	1979年	建物構造	RC造
総戸数	7,236戸 (賃貸 5,643, 分譲 1,593)	住戸アクセス	中廊下型
住棟数	32棟	住戸面積	90.43~94.62㎡



図1 クロスメゾネット形式住棟外観



図2 共用中廊下



図3 クロスメゾネット形式住戸 平面図

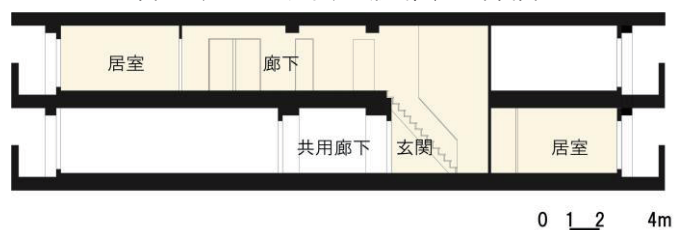


図4 クロスメゾネット形式住戸 断面図

図3は、クロスメゾネット形式住戸の平面図である。下階は中廊下からの入口階で、台所・食事室・居間と和室がある。上階には6畳と7畳半の居室と納戸、洗面所・浴室・便所が配置されている。住戸面積は約90㎡で、当団地内では比較的大きな住戸である。住棟は南北に配置され、各住戸は東西に面したバルコニーを持つ。この住戸プラン(図3)は建設当初からのオリジナルプランで、現在この他に住戸改良が行われたプランが5タイプある。改良箇所は、和室の洋室化や下階の和室を取り込みLDK化、収納スペースの改良、玄関部分に和室からの明り取りを設置などである。

## 2. 調査結果および考察

### 2-1 対象住戸設計者へのヒアリング調査の報告

武庫川団地クロスメゾネット形式住棟設計者である西村紀夫氏へのヒアリング調査は、2014(平成26)年9月に実施した。ヒアリング内容を大きく2つに分け報告する。

(1) 1970年代の集合住宅建設における時代背景 武庫川団地が計画された1970年代は、住宅の大量供給や高層高密度が時代のテーマであり、70年代後半からは住宅がある程度供給され、住宅の多様化が求められ始めた。

(2) 武庫川団地のクロスメゾネット設計当時について 当初のマスタープランは超高層の中廊下であったが、居住環境の向上を目指し、西村氏は当時日本にはあまりなかったクロスメゾネットを採用した。イギリスの建築家ダーバン&ダークやイギリスの住宅を参考に計画を行ったと述べている。構想段階では、中廊下にコミュニティスペースをつくるなどコミュニティの誘発を試みたという。住戸においては、通風や採光、上下階での公私空間の区別が課題であったという。

### 2-2 アンケート調査の概要

調査は、2014年7月に実施、全住戸に配布し、回収箱に投函もしくは団地管理事務所への持込みにより回収を行った。

表2 調査内容

	調査内容
居住者の属性	居住棟および階数、世帯主年齢、現在の世帯人数、入居時の世帯人数、家族構成、世帯主の職業、居住年数、従前居住地および転居理由、継続居住意向
団地への評価	周辺の自然環境、住居費、交通の便、周辺施設、共用部分(共用廊下、エレベーターホール、駐輪場)入居理由、現在の魅力、妥協点
住戸への評価	入居理由、現在の魅力、住宅の広さ、収納量、階段の上り下り、水回りなどの設備、日当たりや風通し、周辺の住宅からの生活音、通信設備の利用環境
その他	各部屋の使用用途、間取りの変更などの希望の有無および希望箇所、自由記述欄

表3 アンケート回収結果

	11号棟	31号棟	合計
全住戸数(戸)	448	448	896
未配布数		57	
配布世帯数(世帯)		839	
有効回収数(世帯)	88	77	171 (6世帯は住棟不明)
回収率 <sup>1)</sup> (%)		20.4	

1) 回収率：有効回収数／配布数×100

### 2-3 アンケート調査の結果および考察

(1) 居住者の属性および今後の継続居住意向(表4) 平均同居人数は2.85人で、家族構成は世帯主と子供が多く、次に夫婦のみの世帯となっている。世帯主の平均年齢は53.9歳である。60歳以上の世帯が全体の53%である。また、同居人数と入居時の同居人数を比べると、入居時よりも少なくなっていることから世帯人数の縮小が窺える。入居時期は、10年以内に入居した世帯と25年から30年居住している世帯の2世代が多く、居住者の新旧の混在がみられる。最近入居した世帯の割合も比較的多いことから居住者の入れ替えもあることがわかる。

表4 居住者の属性(n=171)

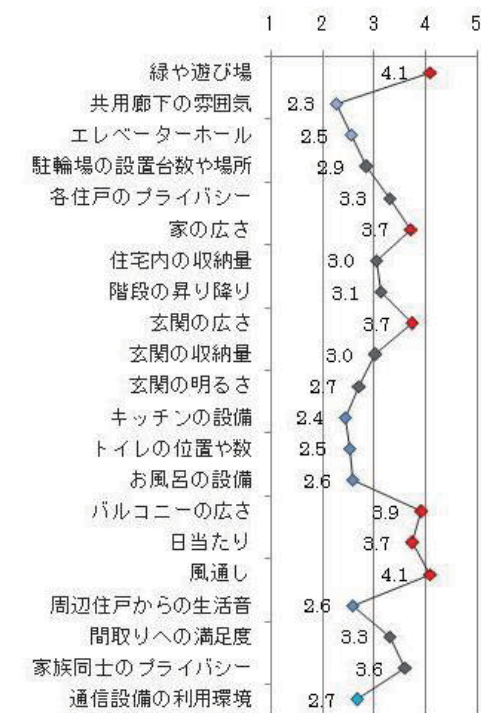
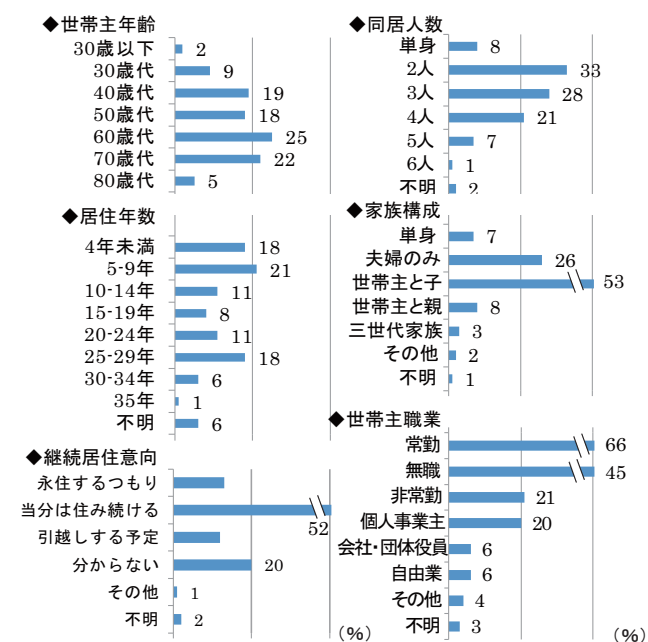


図5 住棟・住戸に対する項目別5段階評価

(2) 団地や住棟に関して (図 5, 図 6, 図 7) 入居時, 間取りや住居費の安さ, 部屋の多さなど住戸やそれに関するものを挙げる世帯が多くみられた。緑や遊び場に対しての評価も高く, 団地全体に緑が多く両住棟とも公園に面していることが魅力の一つである。それに対し周辺の治安やセキュリティが妥協点に挙げられている。住棟・住戸に対する項目別 5 段階評価では, 共用廊下やエレベーターホール, 駐輪場に対する評価が低く, 居住者は共用部分に対してあまり満足していないと見てとれる。

(3) 住戸に関して (図 5, 図 6, 図 7) メゾネットを選んだ理由や現在住んでいて感じる魅力は, 住宅の広さや住宅費の安さ, 間取りが変わっていることが挙げられた。評価が高い項目は, 風通しの良さやバルコニーの広さや上下階ともにあること, 住棟が東西に面し住戸内の日当たりが良いこと, 住戸の広さや玄関ホールの広さや吹き抜けである。家族間の生活リズムに合うこと, 部屋の独立性の高さなどが魅力として挙げられている。

しかし, ①水回り設備の老朽化やトイレの位置, ②周辺住戸からの生活音, ③通信設備の利用環境に対して評価が低い。①は, LDK などコモンとなる下階と水回りが階段を挟むことで不便が生じている。下階にもトイレの設置を希望する意見が多く挙げられた。②は, 床や壁の素材の遮音性能のほかに隣接した住戸で LDK や個室など室用途が異なる空間が交差していること, 上階が向かい合う住戸と L 字に組み合わさっていることが要因であると推測する。一般的な集合住宅の場合, 室配置が上下の住戸で同じであることが多いが, この形式住戸の場合, 用途の異なる部屋が交互に配置されていることで静かな部屋にいと周辺からの音がよく響くように感じられる。③は, 上階で携帯電話の電波が届きにくいこと, 下階に無線 LAN のアクセスポイントを設けると上階に電波が届きにくいこと, ネットワークが上階まで引き込みにくいという問題が生じている。建物の構造が電波を遮断しやすい RC 造であることや天井高の低さが要因であると推測する。

(4) 各部屋の用途や生活行為 住棟設計者の設計意図の一つに上下階の公私空間の区別が挙げられていたが, 実際居住者は個人部屋や就寝室の確保を優先している。下階の和室を個人部屋として使用している世帯もあり上下階で公私の空間が混在していることも分かる。

(5) 住戸に対して改善希望箇所 居住者の 54.4%が住戸改良を希望しており, 特に水回りの設備の更新やトイレの位置変更を希望する世帯が多い。次いで収納スペースの増量や和室を洋室や洋室を和室などの間取りの変更する意見も挙げられた。また電気容量不足のためにすぐにブレーカーが落ちるため電気容量の増強を求める意見もある。中廊下による玄関ホールの暗さや吹き抜けがあることで広すぎるという指摘もあり, クロスメゾネット形式住戸ゆえのデメリットがあることが見てとれる。

## 2-4 居住体験を通して (期間: 2014 年 4 月~12 月)

クロスメゾネット形式住戸の 1 室 (31 号棟 8 階) をお借

りし期間中数回に分け, のべ 1 か月程の居住体験を行った。そこでは特に 3 点のことが分かった。1 つ目は, 上下階に分かれているためルームシェアに向いている。中廊下で共用部に通ずる開口部がないためプライバシーが守られやすい。2 つ目は, 夏は風通しがよく涼しい。3 つ目は, 周辺住戸から生活音がよく響き, またどの住戸からの音かは分からない。

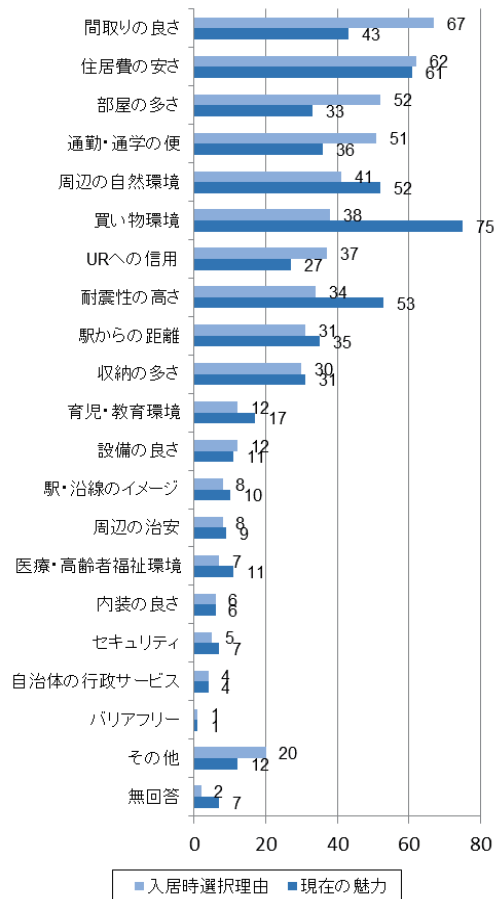


図 6 団地・住戸に対する評価 (n=171 複数回答)

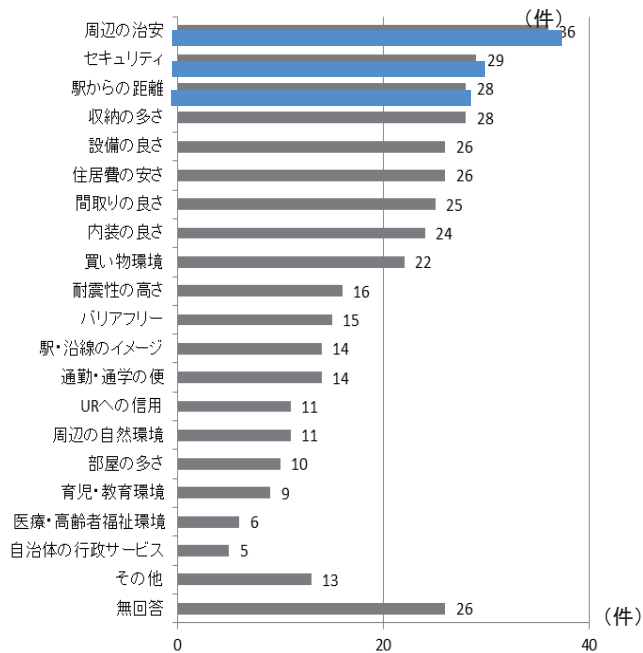


図 7 団地・住戸に対する妥協点 (n=171 複数回答)



### 3. 結論

本研究では、武庫川団地のクロスメゾネット形式住戸において居住者へのアンケート調査と設計者や団地関係者へのヒアリング調査、筆者の居住体験を通してクロスメゾネット形式住戸の居住実態と空間特性の把握を行った。

研究の背景でも述べたようにクロスメゾネット形式住戸はUR 都市機構等の公的集合住宅では当団地以降計画されなくなり、現在貴重な住戸形式である。以下では本研究で得られた知見のまとめと、住戸・住棟・団地それぞれのレベルに対するリノベーションの検討を行う。

#### 3-1 空間特性について

空間特性については、上下階への風通しの良さ、部屋の独立性が高く家族間の生活リズムに合うこと、上下階の設備の配置上不便さが生じていること、周辺住宅からの生活音が響きやすいこと、通信設備の利用環境に不便が生じる等の特徴があることが分かった。

#### 3-2 居住実態について

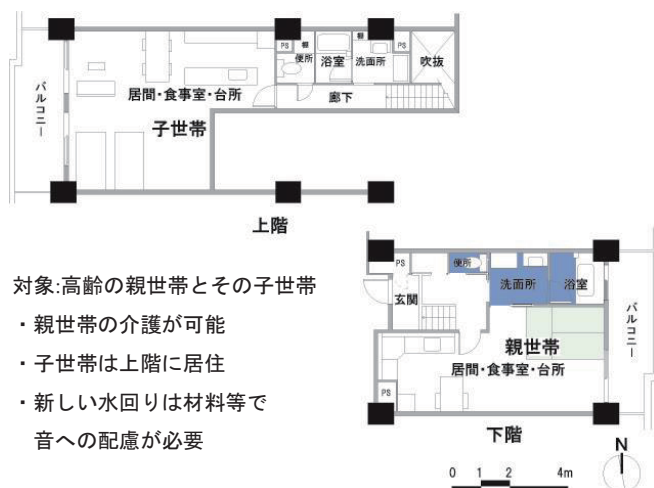
住棟全体には 40 歳代から 70 歳代の幅広い年齢層で、家族構成は世帯主と子どもや夫婦世帯が多くみられた。また住戸の規模が大きいことから団地内での位置づけとして比較的ファミリー層が多い住棟であると考えられる。居住実態については、居住歴による新旧の混在がみられるため、以下からは居住年数別把握を行う。

居住年数 25 年以上の居住者層は、60・70 歳代が多く、世帯人数が少ない世帯が多い傾向がある。夫婦や単身世帯が多く、今後も住み続ける意向を示していることが分かった。世帯人数が縮小傾向にあることから子どもの独立後等をきっかけに、世帯人数に対して住宅の規模が広いなどの問題が生じると推測する。高齢世帯に関してはこの先、介護が必要になった場合クロスメゾネット形式住戸では住み続けることが不便になることが考えられる。

居住年数 10 年未満の居住者層は、40 歳代の子育て層が比較的多い。空間特性で上下階が使い分けできることを挙げたが、育児中の世帯では上下階の様子が分らないためかえって不便が生じたり、家事の際は上下階を行き来することが不便と言う意見が挙げられた。

#### 3-3 リノベーションの検討

空間特性や居住実態の把握から得た知見より多世代居住者が快適に暮らせる持続的な住戸・住棟実現のために住戸・住棟・団地それぞれのレベルでのリノベーションの検討を行った。まず住戸レベルのハード面では、居住者の不満度が高いトイレの位置変更を含めた水回り設備の更新や収納スペース確保、通信設備の利用環境の見直しが必要である。また、現在の居住実態より高齢世帯および子育て世帯双方への対応が必要であると考え。高齢世帯に対しては、二世帯居住を設定とした介護がしやすい住戸へのリノベーションを提案する(図 8)。下階のこれまで居室であった所に新たに水回り設備を配置し高齢世帯は下階で過ごす事ができ、上階に住む子育て世帯がいつでも介護の対応ができるようにする。



- 対象:高齢の親世帯とその子世帯
- ・親世帯の介護が可能
  - ・子世帯は上階に居住
  - ・新しい水回りは材料等で音への配慮が必要

図 8 住戸内リノベーションの一提案 (2 世帯住宅案)

住戸レベルのソフト面では、部屋の独立性の高さを生かし、新たな賃貸方式の導入より二世帯家族やシェアハウスなどでの居住を促進していくべきであると考え。

住棟レベルでは、共用部分の雰囲気改善が必要である。中廊下への自転車等の持ち込み防止のために、1 階駐輪場に個人用の駐輪スペースの整備が必要である。また子育て世帯に対応しては、空き住戸を一時保育などの施設に転用し、子育てしやすい環境作りと住棟内でのコミュニティ活性化を図る。

団地レベルでは、これまで住宅としてではない住戸の活用取り入れ、空き住戸の解消とともに住戸の可能性を広げていくべきである。これらのリノベーションの展開により持続的な住戸・住棟が実現されると考える。このクロスメゾネット形式住戸が、現在住んでいる世帯にとって愛着のある住戸・住棟であるとともに、賃貸住宅だからこそできるリノベーションの展開により多世代が快適に暮らすことができる住戸・住棟としてこれからも住みつがれてほしい。

#### 注および参考文献

注 1) クロスメゾネット: 2 層以上のフロアを有するメゾネット。

中廊下型のアクセス形式で、武庫川団地のクロスメゾネットの場合、下階が住戸の入口階である。中廊下を挟んで玄関が向かい合う住戸が 1 対になっていて、住戸の中央部に位置する上階へ上がる階段付近で断面的に交差するように構成されている。各住戸は 2 方位にバルコニーを持ち、良好な通風と眺望が確保されプライバシーも保持しやすいという特徴がある。

1) 杉山茂一, 宮本治: 『都心に立地する大規模分譲高層団地の改修の実態とその課題—中津リバーサイドコーポを対象として—』, 2007

2) 三村明子: 『メゾネット型住宅の計画史的研究』

<<http://www.hues.kyushu-u.ac.jp/education/student/pdf/2013/2HE12064N.pdf>>, 2013, (2014-12-1 アクセス)